FRC 2. 17556

17556

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

Case FRC 12037

OPINION

DE

JOUSSELIN,

SUR LE RÉGIME HYPOTHÉCAIRE.

Séance du 23 prairial an 6.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

IL est sans doute à desirer que nous ayons une bonne loi sur le régime hypothécaire; elle est d'autant plus importante, qu'elle doit être intimement liée à notre législation civile, et la sauve-garde des propriétés immobilières : c'est de ses rapports avec la législation civile, et du systême de fiscalité, que naissent les difficultés qui se sont élevées et pourront encore se présenter à la formation de cette loi.

Il en existe une qui est provisoirement en vigueur, mais dont on reconnoît universellement l'insuffisance et les défauts.

Le Conseil des Cinq-Cents a, sur ce point, présenté plusieurs résolutions soumises à-la-fois à votre sanction, dont deux sont datées du 16 germinal dernier : vous avez rejeté la première présentée ; la seconde, contenant quelques réformations sur plusieurs articles de la première, est présentement celle sur laquelle vous avez à prononcer.

Je ne m'étendrai point sur tous les articles de cette résolution ; je ne parlerai que de ceux qui ont rapport à la législation civile, et qui ne me paroissent pas devoir recevoir votre sanction.

L'article III de la résolution porte : « Toute stipu-» lation d'hypothèque volontaire n'affecte que les » immeubles dont la nature et la situation ont été » indiquées. »

Cette stipulation d'hypothèque ne peut être convenue ou consentie que par un acte authentique : il répugne à nos usages reçus, à notre législation, tant ancienne que nouvelle, qu'elle soit exigée dans un titre sous signature privée, puisque, quand elle existeroit dans les actes de cette espèce, elle n'auroit aucun effet.

Mais, suivant le nombre 2 de l'art. IV, le titre sous signature privée étant reconnu en justice, emportera le droit d'hypothèque sur tous les biens du débiteur sans distinction : d'où il suit que le titre sous signature privée, en le faisant reconnoître en jugement, obtiendra plus d'avantage que le titre authentique ou devant notaires, puisque, par ce jugement, le créancier aura hypothèque sur tous les biens du débiteur sans exception. De là cette conséquence, que les personnes qui ne savent pas écrire, ou qui ne savent que signer leurs noms, ne pouvant s'obliger ou contracter valablement par un acte privé, ne pourront profiter de cet avan-

tage; ce qui est contraire à l'égalité des droits, qui forme une des bases de notre pacte social. Il en résulte encore qu'il sera fait peu d'actes devant notaires, parce que l'obligation de désigner la nature et la situation des biens occasionnera des longueurs dans les négociations; des entraves dans les rédactions augmenteront sans nécessité les coûts des actes, et peut-être même les difficultés de ces indications seront un obstacle insurmontable à l'exécution des contrats projetés.

Mais, dira-t-on, quel inconvénient peut introduire la pluralité des actes privés sur ceux passés en formes authentiques? Ces inconvéniens seront légers sans doute pour les actes unilatéraux; mais dans les actes synallagmatiques de deux parties qui contractent, l'une, plus intelligente, se chargera de la rédaction; elle sera toujours plus conforme à ses intérêts personnels qu'à ceux de l'autre; fort souvent la mauvaise foi y présidera, et il arrivera, comme on n'en peut citer que trop d'exemples, que l'autre partie sera la victime de sa bonne foi ou de son inexpérience: de là une infinité de procès et la multiplicité de leurs agens. Dans le cas contraire, il est du devoir et de l'intérêt bien entendu de l'officier public de rédiger les actes conformément aux intentions des parties, et d'éviter à l'une les piéges, et à toutes deux les erreurs dans lesquelles elles pourroient tomber. Enfin le trésor public ne peut qu'y perdre; peut-être même que les produits du tarif qui doit suivre seront absolument nuls, et le but principal de la loi sera manqué.

Pourquoi les actes authentiques n'auroient-ils pas le même avantage que les jugemens, soit portant reconnoissance d'écrits privés, soit tous autres jugemens?

Seroit-ce la faveur ou l'agrandissement du commerce qu'on auroit eu en vue? Dans cette supposition, on auroit pensé que les citoyens grévés d'hypothèque sur une partie seulement des biens qui leur appartiennent,

et pouvant disposer librement des parties qui ne s'y trouveroient point affectées, il y auroit plus de mutations; que ces mutations tourneroient à-la-fois à l'avantage du commerce, puisqu'elles en multiplieroient les objets, et à celui du fisc, dont elles augmenteroient le revenu par le droit d'enregistrement qui résulteroit de ces mutations.

Ce raisonnement pourroit être juste, si cette supposition pouvoit se réaliser.

Mais il en doit arriver au contraire que les prêteurs ne trouvant pas une garantie suffisante dans la stipulation que la loi autorise, garderont leurs fonds; les gros négocians, les entrepreneurs de manufactures, les grands cultivateurs, faute de trouver les fonds nécessaires à leurs projets de commerce ou de culture, seront forcés de les abondonner; les capitaux qui auroient pu légalement les utiliser tourneront au profit de l'agiotage, qui ne fera qu'augmenter, et le remède sera pire que le mal.

Le nombre 2 de l'article VI de la résolution comprend au rang des biens susceptibles d'hypothèque les bois non coupés, sans distinction d'âge.

On coupe ordinairement, dans plusieurs points de la République, les bois à l'âge de neuf à dix ans; ce qu'on appelle *taillis*. Le bois de neuf ans est le produit ou la récolte de neuf années du sol qui le contient. Si le propriétaire ne le coupe pas plus tôt, c'est qu'il n'en tireroit pas un produit aussi avantageux. Mais il n'y a pas plus de raison de déclarer susceptible d'hypothèque un produit de neuf années de bois jusqu'à présent mobilisé malgré son inhérence au sol, que d'y déclarer pareillement susceptible la récolte ou le produit des vignes ou des arbres fruitiers, lorsque ce produit sera inhérent. Qu'arriveroit-il si cet article pouvoit subsister? que le propriétaire, s'il se trouve grévé de quelque hypothèque, et en même temps avoir besoin d'argent, cou-

pera son bois à tout âge, pour se soustraire aux poursuites de son créancier. Le propriétaire y perdra sans doute, et l'Etat y perdra encore plus, parce que c'est le vrai moyen de n'avoir plus de bois futaie sur le continent de la République.

Si l'on considère cette partie de l'article sous le rapport de bois de trente ans et au-dessus, qualifiés de futaie, il est évident que, faute d'explication ou modification, le propriétaire de semblables bois pourra également l'éluder. Ces bois, jusqu'à présent, ont été considérés comme immeubles; en leur laissant encore cette qualification, ils seroient, suivant le même article, ainsi que tous autres bois, susceptibles d'hypothèque; de manière que le propriétaire n'en pourroit vendre la coupe, par acte authentique, sans que l'acquéreur soit exposé soit à une interruption, soit à l'effet que devra produire l'inscription d'une obligation contractée par son vendeur. Mais si le vendeur veut se soustraire aux poursuites de son créancier, il fera une vente, sous signature privée, de la coupe de son bois de futaie; il paroîtra même en faire lui-même l'exploitation que la loi ne lui défend pas; et le créancier, malgré toutes ses diligences, ne pourra empêcher cette exploitation et conserver son hypothèque sur ce bois, puisqu'il sera coupé ou paroîtra l'être par le propriétaire qui en a le droit. Ainsi, sous les rapports de bois taillis comme de bois de futaie, cette partie de l'article, faute de plus amples explications, est absolument illusoire et impolitique.

Votre commission, dont le rapport a droit sans doute à nos éloges, a douté s'il n'y auroit pas quelques inconvéniens à sanctionner l'article VII, qui porte que les rentes constituées, foncières, et autres prestations, ne pourront plus à l'avenir être frappées d'hypothèque. Je suis bien éloigné de critiquer ce doute. Ces rentes et prestations sont, par cet article, purement mobilisées,

quoique, dans la majeure partie de la République, elles aient été jusqu'à présent réputées immeubles. Il eût été plus convenable de leur conserver la même nature jusqu'à la formation du nouveau code civil, dont ce point de droit doit essentiellement faire partie, et, jusqu'à ce temps, de les comprendre dans les biens susceptibles d'hypothèque. Autrement, et si le nouveau code civil considère ces rentes et prestations comme immeubles, et que la résolution, telle qu'elle est présentée, soit adoptée, ce contraste formeroit dans notre législation une bizarrerie qu'il est important d'éviter. Rien ne répugne à ce dernier parti; il ne nuiroit point à la libération du débiteur, que la législation actuelle a principalement en vue.

L'article XV me paroît de la plus grande importance. Il porte que « la vente, soit volontaire, soit forcée, de » l'immeuble grévé, ne rend point exigibles les capi- » taux aliénés, ni les autres créances non échues. En » conséquence, l'acquéreur et l'adjudicataire demeurent » subrogés aux termes et délais qu'avoient les précé- » dens propriétaires, etc. »

Votre commission a pressenti le danger qui résulteroit de cet article; mais elle n'y a pas trouvé un motif suffisant de rejeter la résolution. Je ne puis adopter cet avis. Cet article porte la plus forte atteinte aux conventions actuellement existantes, d'où il résulte des sommes dues, soit en capitaux aliénés, soit en capitaux payables à termes, soit enfin pour arrérages échus, et doit anéantir de semblables conventions pour l'avenir.

Au premier cas, c'est-à-dire les conventions ou obligations existantes, le créancier ou contractant, soit en aliénant son capital, soit en accordant des délais, a dû compter que lorsque son débiteur vendroit l'immeuble hypothéqué à sa créance, l'inscription de son obligation, ou son opposition en exécution de l'édit de 1771, lui donneroit le droit d'exiger son rembour-

sement de l'acquéreur; à plus forte raison encore de l'exiger d'un adjudicataire, en cas de vente forcée. Cet article détruit donc l'espérance bien fondée qu'avoit le créancier de recevoir son capital, si la fortune de son débiteur ne lui permettoit plus de conserver en ses mains l'immeuble hypothéqué. Qelles seront, si l'on adoptoit une pareille résolution, les conventions sur lesquelles on pourroit compter?

Au deuxième cas, les conventions à venir.

Cet article XV augmentera les inconvéniens de l'article III, en anéantissant pour l'avenir toutes sortes de prêts. Le créancier qui prêtera, avec la seule stipulation d'hypothèque ordonnée par l'article III, aura de plus la confiance que lui inspireront la solvabilité et la bonne conduite de l'emprunteur. Cette ressource lui est enlevée par l'article XV, puisqu'au moyen de la subrogation qu'il autorise, l'immeuble hypothéqué peut passer dans les mains d'un acquéreur insolvable, qui ne sera point forcé d'acquitter le prix de son acquisition ou de son adjudication; et cependant le vendeur ou le saisi seront déchargés de tout recours de la part du créancier, par cela seul qu'ils n'auront plus en leur possession l'immeuble hypothéqué.

Cet article anéantit donc l'effet des obligations existantes, empêchera les prêts à l'avenir. Il est, d'une part, injuste, et, sous tous les rapports, il est impolitique.

L'article XXI, en ce qui concerne les nombres 2 et 3, est subversif des points les plus importans de toute législation civile, ancienne ou nouvelle.

Il porte, nombre premier, « que tout droit d'hy-» pothèque légale ou conventionnelle au profit de la » nation sur les comptables de deniers publics »;

Nombre 2, « au profit des mineurs, des interdits » et des absens, sur leurs tuteurs, curateurs et admi-» nistrateurs pour raison de leur gestion seulement »;

Nombre 3, « des époux, pour raison de leurs con-
» ventions et droits matrimoniaux éventuels, qui ne
» seroient encore ni ouverts ni déterminés,
» Sera, nonobstant les dispositions de l'art. XVII,
» inscrit sur la simple représentation de deux borde-
» reaux, etc. »

Sur le nombre premier, qui concerne les intérêts de la nation, il ne peut y avoir de difficulté, parce que la nation a des agens qui seront tenus de veiller et d'agir ; l'article XXII détermine les fonctionnaires auxquels cette tâche est imposée.

Mais qui peut veiller aux intérêts des mineurs, des absens et des interdits, sinon leurs curateurs, tuteurs et administrateurs ? Or est-il prudent, est-il raisonnable même de supposer que ces tuteurs et administrateurs prendront ces précautions, qui doivent tourner contre eux ? C'est supposer de leur part une loyauté, un désintéressement qu'on ne trouvera jamais ; et cependant nulles autres personnes n'auront qualité et ne s'ingéreront de prendre ces précautions, ni d'en faire les avances. Il en doit nécessairement résulter que les biens des mineurs, absens et interdits, seront purement et simplement à la discrétion de leurs tuteurs et administrateurs, sans qu'il y ait contre ces derniers aucune sorte de responsabilité.

Qui pourra veiller aux intérêts des femmes pour raison de leurs reprises, conventions matrimoniales, si ce n'est leurs maris ? Mais qui seront les maris qui feront inscrire leurs biens pour la sûreté des droits de leurs femmes ? Il pourra s'en trouver quelques-uns ; mais on sera obligé de convenir que ce ne sera pas la plus grande partie. Les femmes ne peuvent agir par elles-mêmes : d'ailleurs, en supposant qu'elles le fassent, ce sera pour elles une pomme de discorde éternelle. Encore si on leur accordoit un délai pour faire cette inscription après la mort de leurs maris ; elles auroient une res-

source : mais il faudroit encore que cette inscription ainsi faite pût faire remonter leur hypothèque à la date de leur contrat de mariage, ce qui ne se trouve point dans cet article de la résolution, qui n'est qu'en faveur du fisc. Et on proscrira ce principe de justice admis chez toutes les nations policées, cet axiome de droit consacré par-tout : *Contra non valentem agere non currit prescriptio.*

L'article XIX, comparé à l'article XXIII, offre des inconséquences d'un autre genre.

L'article XIX veut que l'inscription conserve l'hypothèque pour deux ans d'arrérages ou intérêts, à l'égard des créances qui en produisent.

L'article XXIII veut que les inscriptions conservent l'hypothèque pendant dix années, à comper du jour de leur date, et que leur effet cesse à l'expiration de ce délai, si elles n'ont été renouvelées.

Je ne puis présumer qu'on puisse adopter une semblable contradiction. Il y a apparence que par l'article XXIII la résolution n'a eu en vue que des capitaux, quoiqu'elle ne s'explique pas à cet égard. L'article XIX le donne à entendre.

En exécution de cet article XIX, le créancier, pour conserver ses arrérages et intérêts, sera tenu de renouveler son inscription tous les deux ans. Il est évident qu'en faisant tous les deux ans son inscription pour intérêts et arrérages, il la fera porter aussi sur le capital. S'il la fait porter sur le capital, que devient le résultat de l'article XXIII ? Il sera absolument inutile. Dira-t-on que le droit d'inscription pour les capitaux sera plus fort que celui de l'inscription pour intérêts, et que cette différence de taux obligera de ne point la renounouveler pour les deux objets à-la-fois ?

Ce n'est qu'une fausse supposition. Le créancier, quel que soit le tarif, dans la crainte d'un oubli fatal

qui pourroit lui faire perdre, ou à ses enfans, son capital, en inscrivant son titre pour les arrérages, y comprendra aussi le capital, et l'article XXIII sera toujours inutile, et par conséquent dangereux.

Votre commission vous a fait remarquer que la résolution avoit pour base un autre principe que celui de la publicité de l'hypothèque; que cet autre principe étoit la spécialité. Je n'ai rien vu dans la résolution qui annonçât ce second principe; il n'y est pas dit un mot de l'hypothèque spéciale : votre commission n'a pas expliqué ce qu'elle entendoit. Je crois qu'il est important de l'éclaircir.

Jusqu'à présent on n'a reconnu en droit que trois espèces d'hypothèques sur les immeubles. La première, c'est la conventionnelle, qui est fondée sur la stipulation des parties dans les actes authentiques.

La seconde est l'hypothèque tacite ou légale que la loi civile accorde dans plusieurs cas, comme celle des femmes sur les biens des maris, celle des mineurs sur les biens de leurs tuteurs, et autres.

La troisième est l'hypothèque judiciaire qui résulte des jugemens qui condamnent les débiteurs au paiement d'une somme quelconque.

L'hypothèque conventionnelle s'est subdivisée par une jurisprudence constante, en l'hypothèque simple, qui est l'hypothèque générale, et l'hypothèque privilégiée, qu'on a aussi appelée *spéciale*. Cette dernière résulte de la réserve que fait le vendeur contre l'acquéreur qui doit le tout ou partie d'un immeuble réel vendu, et par laquelle, pour sûreté du prix ou restant de prix, il est convenu que l'immeuble vendu demeurera affecté spécialement et par privilége, sans néanmoins déroger à l'hypothèque générale sur les autres biens présens et à venir de l'acquéreur : elle a lieu encore en faveur des co-partageans pour raison des obligations résultantes

du même partage. Voilà l'hypothèque connue pour spéciale, et qui n'est certainement point celle que l'article III de la résolution ni les autres articles ont eue en vue. Il me semble que le but de cet article de la résolution, en déclarant que toute stipulation d'hypothèque n'affecte que les immeubles dont la nature et la situation ont été indiquées, a été que les immeubles qui ne seroient pas ainsi indiqués, ne soient pas soumis à l'hypothèque du créancier, de sorte que le débiteur puisse en disposer sans son consentement et sans crainte d'empêchement quelconque. Or cette hypothèque n'est point une hypothèque spéciale; elle l'est d'autant moins, qu'une infinité de créanciers la consentiront souvent, lorsqu'ils auront contre eux un jugement de condamnation qui frappera leurs biens d'une hypothèque générale, ce qui fera de la spécialité ainsi convenue un vain mot. Mais cette hypothèque sera vraiment une hypothèque première, une hypothèque partielle ou particulière, si l'on veut, qui n'aura de rang entre plusieurs créanciers que du jour de son inscription : d'où il suit que le principe de spécialité qu'on veut attacher à la résolution est chimérique et sans objet.

Je crois avoir démontré que les articles III et IV de la résolution tendent à détruire les actes authentiques, en donnant plus d'avantage aux actes sous signature privée, ce qui entraîneroit le renversement de la jurisprudence établie ou à établir; et qu'au lieu de favoriser le commerce, ils ne seront que l'aliment de l'agiotage ;

Que le nombre 2 de l'article VI est illusoire et impolitique;

Que l'article XV présente les mêmes vices;

Que l'article XIX rend l'article XXIII inutile et dangereux;

Que l'article XXI entraînera la ruine des mineurs, des absens, des interdits, et anéantira les droits des femmes, malgré les conventions des contrats de mariage;

Que le principe de spécialité qu'on veut attribuer à cette résolution ne peut exister.

Je vote contre la résolution.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Prairial, an 6.